

## **UNIQUE ADVENTURE TRAVEL S.A.**

18 de Junio del 2020

Estimada Familia Tobar- Merino

Presente.-

### **INFORME DE GERENCIA A LOS ACCIONISTAS DE UNIQUE ADVENTURE TRAVEL S.A.**

#### **Periodo de julio del 2019 a diciembre 2019**

Saludos Cordiales a los socios de Unique Adventure Travel, mi nombre es Andrés López Cordero, soy Ingeniero Agrónomo de profesión y desde el presente año consto como Gerente General y Representante legal de Unique. A continuación, presentare un detalle de lo realizado en el primer año en el que he estado a cargo de el manejo, operación, administración y desarrollo de nuevos proyectos dentro de la Reserva Ecológica Santa Rita.

#### **ANTECEDENTES**

El proyecto arrancó el año 2019, luego de que Guillermo Tobar Merino (uno de los dueños de la Reserva Ecológica Santa Rita), visitó las instalaciones de Trainline Andes Bikepark. Gracias a haber visto el trabajo realizado ahí, él nos invitó a participar en la administración de la Reserva con una operadora turística legalmente constituida en el 2019, con la cual se maneja la Reserva y además se operan tours de aventura en el Ecuador. Todo esto con la idea de replicar el concepto tan novedoso que él encontró en Trainline en la Reserva, es decir incorporar un Bikepark con los servicios de logística, alimentación y tener pistas construidas exclusivamente para los ciclistas. De esta manera dar un servicio integrado a los ciclistas y sus familias en un plan ideal para el fin de semana o feriados.

El proyecto es manejado como Unique Adventure Travel ya que es la empresa legalmente constituida, con base en la Reserva Ecologica Santa Rita y donde se creo Santa Rita Andes Marin Bikepark. La Reserva como tal, consta de 300 hectáreas de bosque nativo, donde existen cuatro cascadas, las mas llamativa de ellas Cóndor Machay con 90 metros de altura, donde tienes un mirador increíble. Tiene cuatro zonas de camping muy bien equipadas, cada una con su baño, un techo con una parrilla, además de una zona para fogatas. Tiene una construcción principal donde llegan los clientes a registrarse junto a un restaurante recién construido con capacidad para 20 personas. Senderos para caminatas y trekking de aproximadamente unos 10 km. También una casa de hacienda de alquiler para turismo con capacidad para 4 personas con todas las comodidades. Esto es lo que previamente existía en el sitio antes de que nosotros, como Trainline entremos.

Trainline constaba de tres miembros Francisco Galarraga, Julia Lasso y Andrés López. A partir de que Francisco y mi persona tuvimos una reunión en la Reserva con Guillermo se decidió que a partir de ese fin de semana que venía, nos haríamos cargo de la operación y administración de la Reserva y Unique. Esto fue el primer fin de semana de julio del 2019. En ese momento el arreglo verbal inicial fue que la familia Tobar ser llevaría el 30% de la facturación bruta, sin embargo este valor fue ajustado al 20% debido a la necesidad de incrementar los ingresos hacia la administración. La división de cuentas será realizada luego

de que se hayan pagados los costos fijos ya existentes en el proyecto. Que se resumen al sueldo de Efraín, pago de la contadora, IESS y SRI.

Además gracias al apoyo de ELALCO se destinó una oficina para trabajar en Quito, en el sector de Miravalle, lo cual ha sido de gran utilidad.

## **DESARROLLO DEL BIKEPARK**

### **PERIODO JULIO 2019 – SEPTIEMBRE 2019**

Al momento de arrancar con la administración, manifesté a Guillermo Tobar Merino que tenía un viaje muy cercano a Canadá. El motivo de mi viaje era ir a experimentar y conocer el mejor Bikepark del Mundo en Whistler B.C. Este viaje fue por dos meses desde el 17 de Julio a 17 de septiembre del 2019. Mientras tanto, Francisco, uno de mis socios, se quedó a cargo de la operación con ayuda de Julia en ciertas ocasiones. Este fue un periodo en el que hubo algunos desaciertos por parte de la administración de Francisco, pero a su vez también existieron algunos logros. En este tiempo se adecuó de mejor manera para ciclismo el sendero que ahora llamamos Ninacuro, se pudieron hacer algunos tours con Unique que fueron paseos por el día con grupos de ciclistas. También se realizó un gran evento de cumpleaños con un tour por la celebración de Diego Viteri, un muy reconocido biker, donde tuvimos muchas personas conociendo la Reserva. Se creó una gran expectativa en toda la base de datos de clientes que nosotros ya veníamos arrastrando por haber creado Trainline Bikepark. Gracias a esto tuvimos gran acogida desde el principio ya que estábamos reconocidos en el mercado como los pioneros en esta idea del bikepark y con el background de haber construido una pista donde los pilotos en carrera saltaban las líneas del tren.

Cabe recalcar que en el momento de arrancar nosotros estuvimos operando en dos lugares al mismo tiempo, Trainline y Sta Rita. Otro aspecto muy importante de éste periodo es que se logró montar el restaurante con mucho equipamiento que no tenía, como vajilla, cubiertos, sartenes, ollas entre otras cosas que fueron aporte de Francisco y los cuales se encuentra todavía pendiente la compra. También se logró instruir al personal en el manejo de la cocina y manejo de higiene, así como al servir los platos. Unique, Reserva Ecológica Santa Rita y Santa Rita Andes Marin Bikepark desde el arranque y hasta hoy tiene cada uno su cuenta de Instagram y Facebook. Esto es algo que demanda mucho ya que hay que crear contenido para cada una de las mismas, fotografías, haciendo historias y también contestando a los clientes para generar ventas. Hemos incrementado mucho los seguidores de todas las páginas, gracias al excelente contenido gráfico que se ha colocado en cada una de las plataformas. Sin embargo, esto es algo que toma mucho tiempo y eventualmente se piensa delegar el manejo integrado de las redes sociales. De ésta manera seremos más eficientes.

En anteriores administraciones se creó una pagina web que esta muy completa, con muchísima variedad de tours de aventura por el Ecuador. A su vez entregó una lista corta de proveedores y contactos. Navegando en la pagina, nos hemos dado cuenta de que tenemos que ser un poco mas enfocados a nichos de mercado como el Mountain Bike, Kayak para familias y principiantes, entre otros. Debemos explotar cada vez más los servicios y atracciones que se tienen en Santa Rita incluyendo day tours.

Mi viaje a Canadá fue muy exitoso con respecto a conseguir contactos, promocionar lo que hacemos, en general estar rodeado de los mejores deportistas élites del mundo en estas

modalidades y viendo los senderos en los que montan, me cambio la mente. Ahí logré concretar nuestro primer gran auspicio con la marca Marin Bikes California, ya que los dueños me pusieron en contacto directo y recomendado con los empresarios del grupo Gerardo Ortiz de Cuenca, los cuales empezaban a distribuir la marca en Ecuador a inicios del 2020. También pude contactar a los principales constructores de bikeparks en el mundo, la empresa Gravity Logic, constructores de Whistler Bikepark.

A mi regreso del viaje a Canadá habían surgido unos problemas administrativos, por lo cual Francisco dejó de participar en la operación de Santa Rita y fue a apoyar a Julia en Trainline. Esto fue a mediados de septiembre del 2019 donde formalmente empecé a manejar la Reserva, Unique y el Bikepark. Para esto se decidió de manera urgente contratar una contadora con la cual respaldarnos para todos los temas de cierres de mes, pagos SRI y demás. Se cambiaron algunos platos del menú y algunos precios en el restaurante.

### **PERIODO SEPTIEMBRE 2019 – DICIEMBRE 2019**

Cabe considerar que a partir de diciembre del 2019 en el proyecto estoy involucrado solamente yo. El emprendimiento anterior, Trainline, se tuvo que cerrar por fuerza mayor, ya que no era sostenible en el tiempo y la tierra estaba en riesgo de ser o invadida o vendida pronto. En este punto se tomó la decisión de que Francisco Galárraga y Julia Lasso se retiraran del proyecto por voluntad propia. Pese a haberles invitado a participar ellos vieron otras posibilidades con ingresos seguros y suelos fijos en otro lado. De ahí en adelante se dio a entender a nuestros clientes que Santa Rita Andes Bikepark es la evolución de Trainline Andes Bikepark, donde contamos con mayor espacio y mejor proyección a futuro.

Inmediatamente tomé la administración de la Reserva, he estado presente aproximadamente el 90 % de los fines de semana y feriados que hemos operado. Una de mis fortalezas es el trazado de los senderos, por esto recorrí los terrenos de la “Y” del páramo para arriba donde estamos autorizados a construir nuevas rutas. De esta manera también recorrimos con Guillermo Tobar Merino el nuevo trazado que se realizó a principios de diciembre de la nueva pista del Aliso. Esta fue marcada y abierta en su primera etapa desde la “Y” del páramo hasta la casa vieja por la entrada Norte en el canal del agua del Pita. Posteriormente consiguiendo apoyo de amigos voluntarios y el apoyo de Efraín logramos dar forma a la pista y hacer una extensión para la misma pista del Aliso que tiene en total un recorrido de 2 kilómetros aproximadamente.

El desarrollo de los senderos demanda un “know how” y mucho esfuerzo físico, además de que se está trabajando en la naturaleza. Con esto quiero decir que una vez abiertos los senderos, mucho más demandante es mantenerlos y cuidarlos. Hemos estado trabajando muchos voluntarios desde el mes de septiembre en los senderos, dejando decenas de horas en la apertura, creación y modificación de los “trails”. Entre ellos están pilotos profesionales, gente de provincia y hasta una persona estudiada en Austria en “trailbuilding”, el cual se ha involucrado mucho en el desarrollo. También hemos tenido apoyo de personas de otros países y se esta abriendo un proyecto de voluntariados para atraer extranjeros que puedan apoyar en la construcción de senderos.

He traído todo mi equipo para desarrollo de senderos entre ellos están una motosierra marca Echo con casco y orejeras, 4 azadones, 3 palas, 1 trinche, 1 rastrillo, 2 rastrillos de varilla y 1 hacha. Esto es una inversión de mi lado la cual todavía no ha sido tomada en cuenta dentro del proyecto.

La empresa ELALCO ha donado una gran cantidad de material para el desarrollo y construcción de obstáculos de madera, puentes, wallrides, drops, subi bajas, etc. Este material ha demostrado ser muy apto y seguro para la construcción.

En resumen, desde septiembre hasta diciembre se construyeron algunos senderos nuevos para ciclismo.

Noviembre 2019 Ninacuro mantenimiento y adecuación para ciclismo

Diciembre 2019 El Aliso Recorrido. 2,3 KM

Diciembre 2019 Drop school y zona de saltos con apoyo del tractor de la hcda

## **CAMPING**

Con respecto a las áreas de camping hemos realizado bastante mantenimiento al camping 6 donde se cambió el techo de paja además de arreglos en las tuberías de los baños. Lamentablemente me vi obligado a cerrar indefinidamente el camping 4 ya que tuvimos un gran derrumbe de material, en su mayoría piedras, las cuales pudieron haber causado una consecuencia fatal en el caso de que alguien hubiese pernoctado esa noche en el mismo. El camping 2 permanecerá siempre cerrado en épocas de invierno ya que pudiera haber un eventual derrumbe. Sin embargo, se ha analizado ampliar la capacidad de camping en el terreno nuevo y posiblemente uno en la parte alta del páramo donde se aprecia la espectacular vista de los Andes.

## **CASA DE ALQUILER DE LA TAURINA**

La casa de alquiler de la taurina es una casa clásica de campo, la misma que ha recibido turistas constantemente en este año. Esta se ha visto afectada en el techo por ejemplo, debido a que ha estado mal entejada. En las obras de mantenimiento que hemos realizado, supimos darnos cuenta de que la teja estaba mal puesta. Se ha trabajado bastante en el techo, la pintura exterior y mantenimiento del calefón.

Sin embargo, fue el momento de meter más dedicación y trabajo a la misma, donde se hizo una limpieza profunda, inventario de las cosas, pintura interior, mantenimiento del piso, cambio de la boquilla del segundo baño. Además de esto estamos haciéndola más acogedora.

## **ALIANZAS ESTRATÉGICAS Y AUSPICIOS**

En octubre del 2019 tuvimos la presencia de Haku Expeditions, una empresa de tours de bici en Perú. Ellos operan tours como los nuestros en Perú desde hace algunos años. El dueño y su socio para Ecuador son norteamericanos. Con ellos permanecemos justo en el levantamiento indígena en la hacienda, esto fue importante porque Haku quiere abrir nuevos tours en el país. Se realizó una alianza con ellos donde ellos nos referirán a clientes en Perú, USA y ferias mundiales de ciclismo como sus aliados en Ecuador, además de que ellos operarían tours grandes con celebridades del MTB mundial con algunos ciclistas, los cuales llegarán a nuestras instalaciones y Unique podría cobrar una comisión por realizar el tour bajo nuestro nombre.

## **OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA**

En el periodo económico motivo de este informe, la compañía ha desarrollado sus operaciones de una manera novedosa, incluyendo paquetes, tours, rides cumpleaños, entre otros. Hemos innovado el menú del restaurante y paquetes turísticos. Toda el impulso que tuvo el proyecto en los primeros meses se vio truncado por la situación de las manifestaciones y paro nacional en el mes de octubre. Esto hizo que no tengamos ventas por más de tres semanas ya que los caminos de acceso a la Reserva estaban cerrados. Debido a esta situación, la ventas se redujeron en los siguientes meses del año. Los estados financieros adjuntos, Estado de situación Financiera, Estado de Resultados, Estados de cambios en el Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo, evidencian la situación financiera y movimiento económico comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del 2019, así como los cambios experimentados en el patrimonio y sus flujos de efectivo, provenientes de las operaciones de la empresa por el ejercicio económico.

Para la preparación de los registros contables y la presentación de estados financieros se aplicaron las Normas internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías según las circunstancias y exigencias de tipo legal.

Los gastos de administración tienen una relación directa con los ingresos provenientes de la actividad de la compañía.

La situación económica y financiera de la compañía si bien no ha sido la mejor en este periodo 2019, debo manifestar que hemos logrado salir adelante pese a las adversidades, y al factor más importante: la reducción ventas. Pese a todas estas circunstancias las políticas y acciones tomadas por la Administración durante el ejercicio económico 2019 estuvieron encaminadas a salvaguardar la inversión de los accionistas.

En lo que se relaciona al personal, no se hicieron cambios mayores tratando de no contratar personal y mantener el existente.

### **Cumplimiento de las disposiciones de la junta general de accionistas**

La Administración de la Compañía, ha cumplido las disposiciones emanadas de la Junta General de Accionistas.

### **Resultados del ejercicio.**

La Compañía en el ejercicio económico del año 2019 arroja una utilidad de US\$16,22.

### **Aspectos generales.**

Los registros contables con sus respectivos anexos y documentación soporte, se encuentran en las oficinas de la Compañía, a disposición de los señores accionistas; incluyendo los estados financieros.

Atentamente,

  
Andrés Francisco López Cordero  
Gerente general